



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 2010-218-0064

Dato: 7. december 2010

Til

Folketinget - Skatteudvalget

SAU alm. del

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 74 af 4. november.

Troels Lund Poulsen

/ Susanne Reindholdt

Spørgsmål nr. 74:

Det fremgår af Skatteministeriets pressemeddelelse af 12. oktober 2010 på www.skm.dk, at "hvis en privatperson ønsker at udstykke sin grund til adskillige byggegrunde med henblik på salg, så vil det bero på en konkret vurdering, om der skal betales moms". Ministeren bedes oplyse, hvilke parametre man under denne konkrete vurdering skal tage med i betragtning.

Svar:

Ifølge momsloven er det alene personer, der driver selvstændig økonomisk virksomhed, der kan anses som momspligtige.

Økonomisk virksomhed omfatter alle former for virksomhed som producent, handlende eller leverandør af ydelser samt virksomhed inden for liberale erhverv og dermed sidestillede erhverv, uanset formålet med eller resultatet af virksomheden. Formålet vil dog oftest være at opnå økonomisk gevinst.

Det er både den regelmæssige virksomhedsdrift og de mere lejlighedsvis økonomiske transaktioner, der falder ind under begrebet økonomisk virksomhed i momsloven.

Salg af egne private effekter anses ikke for økonomisk virksomhed i momslovens forstand.

Det er både juridiske og fysiske personer, der kan være momspligtige.

Fysiske personer kan som udgangspunkt handle enten i egenskab af privat person eller i egenskab af momspligtig person.

En momspligtig person kan også henføre aktiver - f.eks. en fast ejendom - til privatformuen, hvorved den pågældendes salg af ejendommen, ikke anses for foretaget i den pågældendes egenskab af momspligtig person.

Som salg i egenskab af privat person anses f.eks. den pågældende persons salg af en fast ejendom, som i ejertiden eller en del heraf har tjent som bolig for den pågældende og dennes hustru.

Hvis en person sælger en grund, der er udstykket fra den pågældendes private bolig, vil et sådant salg ikke være omfattet af momspligten.

Salg af et areal, der har udgjort en del af det grundareal, som hører til den pågældendes private bolig henholdsvis private sommerhus, er derimod som udgangspunkt omfattet af momspligten, hvis sælger foretager udstykning og salg af flere end 3 byggegrunde, der hver har et areal på højst 1.400 m².

Der kan dog foreligge konkrete forhold, som gør, at nævnte udgangspunkt må fraviges. Eksempelvis kan der være servitutter, som fastsætter, at arealet, der udstykkes, skal være af en vis minimumsstørrelse, hvorfor arealkravet på de 1.400 m² vil afhænge af de lokale forhold.

Udstykning af grundarealer, som ikke udgør en del af det grundareal, som hører til den private bolig m.v., når udstykningen vedrører udstykning og salg af flere byggegrunde er økonomisk virksomhed, som medfører momspligt.

Dette er begrundet i, at den pågældende person herved må anses for at udøve økonomisk virksomhed i momslovens forstand, henset til det forhold, at den pågældende afholder udgifter til udstykning og salg, herunder udgifter til honorar til landinspektør, matrikelkort, statsafgifter,

skelpæle m.m. og udgifter til ejendomsmægler, herunder annoncering, og advokat, med henblik på opnåelse af indtægter af en vis varig karakter.

Kriteriet "indtægter af en vis varig karakter" må dog i denne sammenhæng vurderes under hensyn til, at udbuddet af byggejord efter forholdets natur er begrænset, og at udstykning med henblik på salg af byggegrunde dermed ikke er direkte sammenlignelig med andre former for økonomisk virksomhed som producent, handlende eller leverandør af ydelser.